



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION

Pièce n° 2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P.L.U. APPROUVÉ LE
MODIFIÉ
MIS A JOUR LE
MIS A JOUR LE
MODIFIÉ LE
MODIFIÉ LE
MODIFIÉ SIMPLEMENT LE
MODIFIÉ LE

: 11 septembre 2006
: 11 juillet 2007
: 30 octobre 2007
: 4 février 2008
: 30 juin 2011
: 28 février 2013
: 18 Février 2016
: 30 Novembre 2017

SOMMAIRE :**Pages**

I – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES « Le Val d'Ezanville»	3
II – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE URBAINE « Centre-ville »	12

Établi par :
S.A.R.L.d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON
6 rue du Perche - 75003 PARIS

en collaboration avec :
Service Urbanisme
Ville d'EZANVILLE

I – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES « Le Val d'Ezanville »

Source : Rapport de présentation « Découvertes – le Val d'Ezanville et sa ferme pédagogique »

Présentation du site et objectifs de la commune et de la CAPV

Situées à une vingtaine de kilomètres de Paris, en lisière de la Plaine de France, dans un paysage agricole strié de vallons, l'ensemble des villes et villages qui formaient la communauté de communes de l'ouest de la Plaine de France, à présent intégrée dans la Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée (CAPV) font partie d'une dynamique importante de développement du nord de la région Île-de-France.

À elles seules, les communes d'Ezanville, Moisselles, Bouffémont, Domont, Piscop, Saint-Brice sous Forêt et Attainville, occupent près de 3 700 hectares du territoire ouest du Val d'Oise et regroupent plus de 49 000 habitants.

La zone d'activités commerciales existante, située sur les 2 communes de Moisselles et d'Ezanville, en bordure d'un axe de grande communication : la RD 301 regroupe un ensemble de bâtiments et installations qui présente de nombreux dysfonctionnements et qu'il convient aujourd'hui de redynamiser. La superficie totale de la zone est de 196 706 m² dont 129 749 m² sur la commune d'Ezanville.

L'objectif de la CAPV et de la commune est de revitaliser cette zone d'activités économiques qui périclité en la restructurant de façon qualitative et durable dans le cadre d'un aménagement global et coordonné.

Plan de situation – Zone d'activités commerciales « le Val d'Ezanville »

Source : Rapport de présentation « Découvertes – le Val d'Ezanville et sa ferme pédagogique »



« Le Val d'Ezanville » vu depuis la RD 301

Photographie aérienne de la zone d'activités commerciales « le Val d'Ezanville »

*Modification du Plan Local d'Urbanisme d'EZANVILLE
Orientations d'Aménagement et de Programmation*

Source : Rapport de présentation « Découvertes – le Val d'Ezanville et sa ferme pédagogique »



Les dysfonctionnements existants

La zone d'activités « le Val d'Ezanville » se situe à cheval sur la commune d'Ezanville et de Moisselles. Le site couvre plus de 19 hectares et se développe sur près de 1km sur son axe nord/sud, pour une largeur ouest/est de 255 m à son maximum.

Plan de masse de la zone d'activités commerciales « Val d'Ezanville

Source : Rapport de présentation « Découvertes – le Val d'Ezanville et sa ferme pédagogique »



Déjà en partie urbanisée, la parcelle présente une juxtaposition de boîtes commerciales construites les unes à la suite des autres, le long de voies carrossables selon un **plan de composition peu attractif**.

Dans ce contexte, la **prédominance de l'automobile** s'impose ; les voiries et les parkings prennent une place démesurée. Les passages d'un commerce à l'autre sont inexistant, ou difficilement accessibles. Cette sécheresse des espaces de voirie s'accompagne d'un manque d'unité architecturale de l'ensemble, d'une multiplicité d'enseignes disgracieuses, d'une vétusté des bâtiments qui renvoient **une image peu attrayante et négative du site**.

*Modification du Plan Local d'Urbanisme d'EZANVILLE
Orientations d'Aménagement et de Programmation*

Tout ceci, ajouté au **manque de visibilité générale depuis la RD 301**, explique en partie la fermeture d'un grand nombre de commerces présents sur la zone du Val d'Ezanville. Ceci s'explique également par le **manque de diversité dans l'offre commerciale** et donc d'attractivité vis-à-vis d'un public plus exigeant.

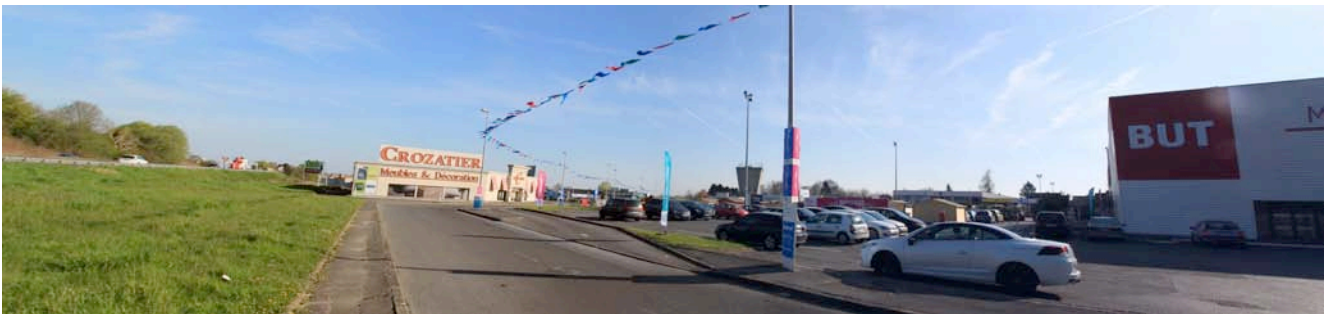
Le site possède cependant par sa configuration et sa situation un grand potentiel, mais son urbanisation sporadique ne l'ancre pas dans son statut de pôle économique constitué de parcelles urbanisées et à urbaniser. Par ailleurs, le mauvais état du bâti existant joue un rôle important dans ce déclin de fréquentation, ainsi que la voirie qui, au nord, ne prend fin sur aucun équipement significatif et semble inachevée. Enfin, un manque de visibilité des accès existants accentue ces dysfonctionnements.

La **zone commerciale de la Plaine de France** (située en face de la RD 301) constitue quant à elle un **point attractif**, à la fois grâce à sa connexion à la ville de Domont et à la partie ouest de la ville d'Ezanville et également pour son offre commerciale de grandes surfaces et de galeries marchandes. Elle représente un pivot essentiel au niveau des accès routiers notamment en ce qui concerne les liaisons est/ouest entre la RD 301 et le futur projet du Val d'Ezanville.

C'est la raison pour laquelle **ces deux zones doivent cohabiter et fonctionner conjointement, profitant mutuellement d'une offre commerciale et d'activités différentes et complémentaires, et d'accès mutualisés.**



1 - Entrée Sud



2 – Voie longitudinale Ouest longeant la RD 301

Etat existant – Photographies du site



Plan de masse – Repérage photographique



2 – Voie longitudinale Ouest longeant la RD 301



3 – Vue sur la RD 301 depuis le Val d'Ezanville



4 – Vue parking nord

Le Val d'Ézanville – Etat existant



5 – Bâtiments espace nord-ouest



6 – Château d'eau et espace nord-est

Château d'eau



6 - Espace nord-est – enseignes

7 – Espace Sud-Est

Topographie

La partie nord de la zone située sur la commune de Moisselles présente une dénivelée marquée qui s'étage de la cote 88 NGF à la cote 100 NGF selon un axe Est / Ouest.

La plateforme urbanisée située sur le territoire d'Ezanville varie de la cote 93 NGF au nord à la cote 97 au sud.



Réseaux :

- Assainissement — Eaux pluviales.

La Z.A.E. est alimentée par l'ensemble des réseaux publics d'assainissement, eau potable, électricité, gaz. Il existe des réseaux d'eau potable Ø 250 rue Eugène Delacroix.

L'ensemble de ces réseaux nécessitera un **renforcement** pour répondre aux besoins de réaménagement et d'extension de la Z.A.E.

En ce qui concerne les eaux pluviales, il est obligatoire d'assurer pour tout nouveau projet de construction ou de réhabilitation, dans la limite de la faisabilité technique, une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde.

Risques et protections

Une partie du secteur du Val d'Ezanville se situe dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable d'Ezanville ; le château d'eau jouxte la zone en partie ouest.

A l'intérieur du périmètre rapproché du captage d'eau potable, sont interdites :

- toutes installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagements ou occupation des sols susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau.
- les activités industrielles, artisanales, commerciales et assimilées listées au point A de l'annexe à l'arrêté préfectoral n°2016-13171 du 25 avril 2016 joint au dossier des « Annexes » du PLU.
- les activités agricoles ou assimilées précisées à l'article 5.2.4 de l'arrêté préfectoral n°2016-13171 du 25 avril 2016 joint au dossier des « Annexes » du PLU.
- les installations diverses précisées à l'article 5.2.5 de l'arrêté préfectoral n°2016-13171 du 25 avril 2016 joint au dossier des « Annexes » du PLU.

Superficie de la zone soumise à OAP

S = 196 706 m² sur les communes de Moisselles et d'Ezanville **dont 129 749 m²** sur la commune d'Ezanville.

Objectifs de la commune et de la Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée (CAPV)

Le diagnostic de fonctionnement de la zone commerciale existante a permis d'identifier les principaux problèmes du site : vieillissement des bâtiments, manque de visibilité de la zone commerciale et de ses accès, image dévalorisante depuis la RD 301 marquée par la multiplication d'enseignes disgracieuses, liaisons à renforcer entre établissements existants de part et d'autre de la RD 301, faiblesse des aménagements paysagers...

Afin de pallier ces dysfonctionnements, l'objectif de la CCPV et de la commune est de revitaliser cette zone d'activités économiques qui périclète en la restructurant de façon qualitative et durable dans le cadre d'un aménagement global et coordonné.

Les objectifs de ce programme d'aménagement et d'extension sont notamment :

- de favoriser un parti architectural et environnemental de qualité afin de valoriser l'image et l'insertion des constructions dans le site et leur développement durable,
- de redéfinir un plan de circulation et d'amélioration des accès,
- de renforcer la diversité d'activités et de services pour répondre aux besoins des habitants,
- de créer des emplois grâce à la création d'un forum d'entreprises, la restructuration d'une grande partie des commerces existants, et la création de commerces supplémentaires.

En raison de l'importance de cette opération et de ses enjeux, la commune a souhaité définir une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** sur le périmètre d'aménagement et d'extension de la Z.A.E. du Val d'Ezanville afin d'en préciser **les principes d'aménagement et un plan de composition d'ensemble homogène** sur l'ensemble du secteur.

L'opération devra être réalisée **dans le cadre d'un aménagement global**, tel que défini par les principes d'aménagement et de programmation et le schéma d'aménagement de la présente OAP.

Une composition d'ensemble homogène au plan architectural, intégrant les principes de desserte et les accès, les zones d'implantation préférentielle du bâti, les marges de recul en périphérie de zone, la hauteur de constructions, les plantations devra être respecté dans l'esprit par les futurs aménageurs...

Un volet paysager et environnemental devra obligatoirement accompagner le projet d'aménagement.

Schéma de principe d'aménagement et de composition

Le Schéma de principes d'aménagement figure :

- Le principe de **desserte interne** et les **accès existants et à créer**,
- Les **zones d'implantation préférentielle du bâti**,
- **La typologie des constructions et la mixité de fonctions**,
- **Les protections paysagères**,
- La **hauteur des constructions** limitée à **12 m à l'égout du toit** ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse mesurée à partir du sol fini. Le plateau du sol fini ne pourra excéder un plateau de nivellement fixé à 95,00 NGF.

- Desserte et accès existants ou à créer

Afin de compenser l'augmentation de trafic évalué, une étude des déplacements préconise une refonte importante du système d'échange entre la RD11, la RD301 et les accès nord du projet ; le schéma d'aménagement figure les principes d'accès et de desserte et interne en liaison avec les nouvelles voies publiques à créer.

- Marges de recul des constructions

Toute construction devra respecter :

- une marge de recul de 20m par rapport à la bordure de la route départementale RD 301,
- une marge d'isolement de 4 m minimum en limite séparative ouest.

- Composition urbaine et typologie du bâti

Les constructions projetées respecteront les zones d'implantation préférentielle du bâti. Le programme d'aménagement favorisera une mixité des fonctions : activités commerciales, forum d'entreprises, activités pédagogiques et de loisirs, services...

Les toitures-terrasses végétalisées seront à privilégier afin de contribuer au maintien de la biodiversité et à la rétention des eaux pluviales au même titre que les espaces verts.

Elles participent également à une meilleure intégration des constructions dans leur environnement et à leur développement durable.

- Hauteur des constructions.

Afin d'assurer l'homogénéité des gabarits, ainsi que la bonne insertion des volumes bâtis dans le site, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m par rapport à un plateau de nivellement dont la cote est fixée à 95 m NGF.

- Protections paysagères

Afin de favoriser le maintien des continuités écologiques et de la biodiversité, la bonne insertion des constructions dans le site et une protection par rapport aux quartiers pavillonnaires limitrophes le plan de composition devra prévoir la création d'espaces verts le long de la RD 301, au centre de la zone d'activités et tout le long de la périphérie ouest de la zone.

Les aménagements paysagers pourront être constitués:

- le long de la RD 301 : d'alignements d'arbres et de bosquets, composés de feuillus d'essences locales, de prairies fleuries plantées d'arbres fruitiers.
- Au centre et à l'ouest par des prairies plantés d'arbres fruitiers, des haies bocagères, des bosquets d'arbres d'essences locales.

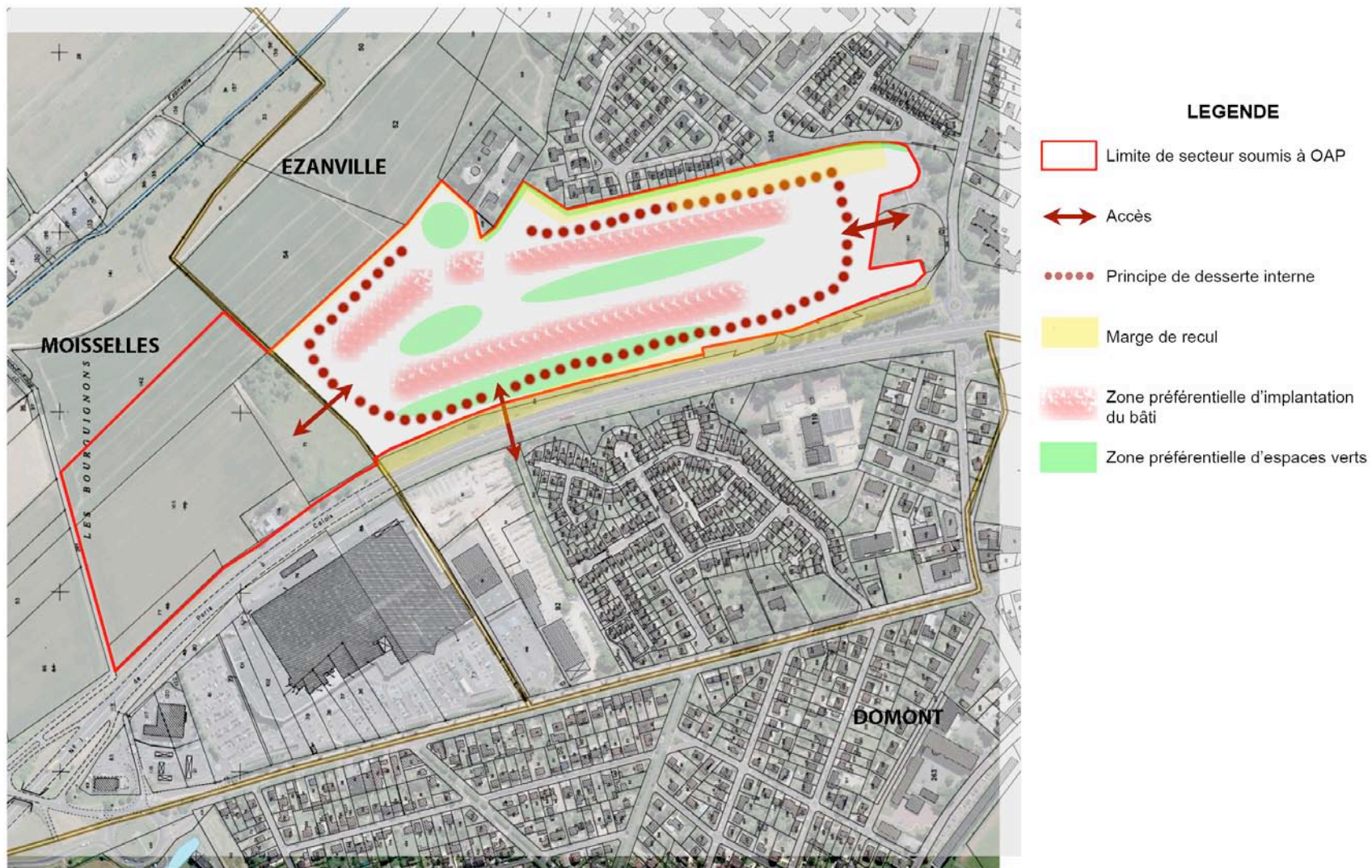
Superficie constructible

La surface de plancher constructible sera de l'ordre de **60 000 m²**

Programmation

L'urbanisation peut être exécutée en plusieurs tranches opérationnelles.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Schéma de principe d'aménagement - « Val d'Ezanville »



II – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR UAd « Centre-Ville »

Présentation du site

Ce secteur de 387 m², se situe en centre-ville face au rond-point qui relie la Grande rue et la rue de la Mairie. Il concerne des terrains qui présentent actuellement un état dégradé ; ils sont occupés par des bâtiments désaffectés et des friches qui altèrent l'image de centre-ville, face à la Mairie.

L'objectif de la commune est de :

- de favoriser la réalisation de logements sociaux, de petite taille (T1 à T3) afin de répondre aux importants besoins des habitants dans cette typologie d'habitat,
- d'achever la restructuration et la valorisation de ce secteur central face à la Mairie et d'embellir ainsi le cœur de ville.

Pour cela, elle souhaite créer un nouveau secteur UAd soumis à une orientation d'aménagement et de programmation afin d'en maîtriser la réalisation.

Le site présente des caractéristiques particulières :

Localisation :

Les parcelles concernées sont cadastrées N°521p et 225 – section AE ; elles se situent au droit du rond-point reliant la rue de la Mairie et la Grande Rue.

Topographie

Les terrains présentent une topographie plane variant d'environ 1% en pente descendante du sud au nord.

Servitudes:

Une servitude de passage de 37,70 m², d'une hauteur de passage de 3,50 m s'applique sur le terrain à aménager afin de préserver l'accès à la parcelle bâtie AE n°573

Voirie et réseaux

Le terrain est desservi par l'ensemble des réseaux publics : eau (Ø150), réseau public d'assainissement (eaux usées -Ø 200 et eaux pluviales -Ø 600), électricité, télécom.



Grande Rue partie sud – Vue sur le rond-point central



Rue de la Mairie – vue depuis le rond-point central



Rond-point central et les terrains concernés en arrière-plan

Secteur UAd « Centre-ville » – Photographie aérienne



*Modification du Plan Local d'Urbanisme d'EZANVILLE
Orientations d'Aménagement et de Programmation*

Objectifs de la commune et justifications de la modification des « Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est de **définir des principes d'aménagement et un plan de composition d'ensemble homogène** sur l'ensemble du secteur à aménager.

L'opération devra être réalisée **dans le cadre d'un aménagement global**, tel que défini par les principes d'aménagement et de programmation et le schéma d'aménagement de la présente OAP.

Schéma de principe d'aménagement et de composition

Le Schéma de principes d'aménagement figure :

- les accès et servitude de passage depuis le rond-point central,
- la **zone d'implantation préférentielle du bâti**,
- la typologie du bâti qui sera de **l'habitat collectif social** favorisant des logements de petite taille T1, T2, T3,
- un espace libre à engazonner,
- la **hauteur des constructions** principales sera limitée à **9 m à l'égout du toit** ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse par rapport au sol fini dont le plateau de nivellement se situera à la **cote 89,60 NGF**.

Capacité d'accueil : 10 logements de une à 3 pièces

Programmation

L'urbanisation sera réalisée en une seule tranche opérationnelle.

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Schéma de principe d'aménagement - « Centre-ville »



Modification du Plan Local d'Urbanisme d'EZANVILLE
Orientations d'Aménagement et de Programmation